



Verslag bijeenkomst Participatie Walenweeshuis

Locatie:	Turkse Arbeidersvereniging, Eerste Weteringplantsoen 2c, 1017 SJ Amsterdam
Datum:	10 december 2018, 19:30 uur
Aanwezig:	Martien Kuitenbrouwer, onafhankelijk voorzitter Bob Bergmans, Capricorn Capital Group, Projectontwikkelaar Katja van den Hurk, gebiedscoördinator Stadsdeel Centrum (gebied Centrum-Oost) Greetje Bakker, Wabo coördinator Vergunningen Stadsdeel Centrum Tim Bunink, gebiedsmakelaar Stadsdeel Centrum Christian Bouma, Studio C Architecten Vivian Klein Robbenhaar, Studio C Architecten Twintig bewoners en anderszins betrokkenen (waaronder bestuursleden Wetering Verbetering)
Verslag:	Cunera Frisart

1. Inleiding

Martien Kuitenbrouwer heet de aanwezigen welkom en stelt zichzelf voor.

Een snelle inventarisatie leert, dat het merendeel van de aanwezigen de informatiebijeenkomst over aanpak van het Walenweeshuis op 31 mei 2018 ook bezochten. Nieuwe ontwikkelingen sindsdien en reacties van omwonenden en Stadsdeel Centrum op de plannen hebben geleid tot een aantal aanpassingen.

Vanavond stelt de nieuwe ontwikkelaar zich voor, wordt het aangepaste plan en het vergunningenproces toegelicht en wordt een voorstel voor het participatieproces met buurt, ontwikkelaar en stadsdeel voorgelegd en vervolgspraken gemaakt.

Wie de presentielijst (leesbaar) invult, ontvangt het verslag van deze bijeenkomst (per e-mail). Daarnaast worden het verslag en de presentatie op de website van WeteringVerbetering geplaatst.

2. Voorstellen Capricorn Capital Group, ontwikkelaar Walenweeshuis

Capricorn Capital Group (CCG) is sinds enkele maanden eigenaar van Walenweeshuis B.V., waarin ook het vastgoed zit. De meeste projecten van CCG vinden plaats in Nederland (in Amsterdam onder andere Koninginneweg development en Artesia development bij Rembrandtplein met twee bedrijven, [luxe] appartementen en parkeren). Het team van CCG bestaat uit onder andere Bob Bergmans, Steven Jan Stroband, Alexander Steenaert en Jean Ton Sprong.

CCG zoekt bij voorkeur eerst een gebruiker bij een ontwikkeling, zodat op maat ontwikkeld kan worden en uiteindelijk sprake is van een 'maatpak'. Zo ook in geval van het Walenweeshuis. Het pand verkeert nu in een slecht onderhouden staat, waar aanpak noodzakelijk is. Doel is een mooi, functioneel gebouw waar men trots op kan zijn met een duurzame gebruiker. CCG hecht eraan de buurt goed te informeren en de onvermijdelijke overlast die gepaard gaat met de aanpak zo goed mogelijk in banen leiden, zodat deze zo kort en zo beperkt mogelijk zal zijn. Voor meer informatie over CCG zie www.capricorncapital.nl.

3. Participatieproces

Participatieproces op hoofdlijnen

Buurtbewoners willen betrokken zijn op punten die impact hebben op hun leefomgeving. Buurtvereniging Wetering Verbetering streeft, vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet (ingang 1 januari 2021), naar zoveel mogelijk zeggenschap voor de buurt met betrekking tot onderwerpen die (grote) impact hebben op de eigen leefomgeving.

Genoemde Omgevingswet stelt nieuwe eisen aan ontwikkelaars om buurten bij plannen te betrekken. Stadsdeel Centrum (het stadsdeel) wil hiermee nu al aan de slag.

CCG wil plan ontwikkelen met draagvlak vanuit de buurt en gebruik maken van kennis/ervaringen van omwonenden.

Participatie betreft de volgende drie fasen:

- planvorming (fase 1);
- bouw (fase 2);
- gebruik (fase 3).

Voor het participatieproces is een aantal spelregels geformuleerd:

- procesgroep met vertegenwoordiging van drie partijen (gemeente, ontwikkelaar, buurt), geeft vorm aan het proces (wanneer, hoe, waarover overleg). Leden van de procesgroep zijn gebiedscoördinator Katja van den Hurk en Wabo coördinator Vergunningen Greetje Bakker vanuit het stadsdeel, architect Christian Bouma en CCG, bewoners Maartje Romme en Hendrik Kaptein vanuit Wetering Verbetering / de buurt;
- procesgroep zal het participatieproces in goede banen leiden zodat alle belanghebbenden op basis van gelijkheid (voor zover mogelijk binnen de wettelijke kaders) zo goed mogelijk toegang hebben tot het ontwikkel-/participatietraject;
- bewoners en anderszins belanghebbenden worden vanaf heden doorverwezen naar de activiteiten van de procesgroep en naar het participatietraject, dat door de procesgroep wordt vormgegeven;
- wat betreft de besluitvorming geldt:
 - o dit is een bevoegdheid van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Centrum (DB), dat daarbij alle belangen meeweegt. Voor onderdelen die binnen het bestemmingsplan vallen, kan vergunning niet worden geweigerd (er is dan sprake van een zogeheten 'gebonden beschikking'). Op onderdelen van het bestemmingsplan kan het dagelijks bestuur afwijking van bestemmingsplan voorstellen en goedkeuren, mits hiervoor goede redenen zijn;
 - o afspraak procesgroep:
 - besluit over onderwerp met impact op de buurt zal genomen worden 'met consent' van stadsdeel, bewoners, ontwikkelaar; dat wil zeggen dat er pas sprake is van een besluit als alle deelnemers aan het participatieproces met dat besluit kunnen leven, je bent dus *voor* of je bent *niet tegen*. Ambtenaren halen, indien nodig, tussentijds mandaat op;
 - besluit over andere onderdelen (bijvoorbeeld afmetingen van individuele binnenruimtes) neemt het DB;
 - o eigenaar CCG heeft binnen de gemeentelijke en wettelijke kaders keuzevrijheid;
 - o wanneer geen consent bereikt wordt, beslist het DB op basis van de aanvraag van de ontwikkelaar; wanneer wel consent bereikt wordt, kan het DB dit niet zonder onderbouwing naast zich neerleggen.

Participatieproces planvorming (fase 1)

Door de procesgroep voorgestelde onderwerpen met (grote) impact op de buurt (aan te vullen door deelnemers participatieproces) tijdens de planvorming zijn:

- gebruik van de binnentuin (CCG heeft begrip voor wens/noodzaak grenzen te stellen aan gebruik en wil hierover graag afspraken maken, die aan toekomstige gebruiker zullen worden doorgelegd);
- ingrepen in het monument;

- hoogte (lichtinval)/breedte van de westelijke vleugel;
- lichtval/bezinning aangrenzende percelen/bouwwerken;
- onderkeldering/waterhuishouding;
- invloed van (gebruik van) het pand op de openbare ruimte.

Kaders waarmee rekening gehouden moet worden zijn:

- feit dat pand eigendom is van CCG;
- feit dat gebonden beschikkingen niet kunnen worden geweigerd (zie 3. Participatieproces / spelregels).

Participatieproces bouwfase (fase 2)

Onderwerpen met (grote) impact op de buurt tijdens de bouw zijn:

- geluidoverlast;
- wateroverlast;
- eventuele schade;
- veiligheid van bewoners van aangrenzende percelen (onder andere in verband met inbraakrisico vanaf bouwperceel).

Kaders waarmee rekening gehouden moet worden zijn:

- regelgeving/voorschriften omgevingsvergunning gemeente;
- beleid met betrekking tot overlast/handhaving.

Participatieproces gebruik (fase 3)

Onderwerpen met (grote) impact op de buurt tijdens het gebruik zijn:

- gebruik tuin (vanwege zorg voor geluidoverlast, afspraken over gebruik);
- gebruik openbare ruimte / parkeren;
- eventueel onverhoopt wateroverlast.

Kaders waarmee rekening gehouden moet worden zijn:

- bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad bevat bepalingen met betrekking tot gebruik binnentuinen;
- parkeerverordening.

Vraag/opmerking (V) en antwoord (A)

- V Uitzondering maken op bestemmingsplan geldt toch voor burgers? Projectontwikkelaar is geen burger.
- A Mw. Van den Hurk legt uit, dat bij de besluitvorming over al dan niet afwijken van het bestemmingsplan wordt gekeken naar het ingediende plan en of dit een dermate goed plan is, dat afwijken van het bestemmingsplan een goed idee is, ongeacht wie de indiener is (dat kan een burger, BV, NV et cetera zijn). Hierbij worden de belangen van alle partijen meegewogen.
- V Tot wanneer is huidige bestemmingsplan geldig?
- A Het huidige bestemmingsplan dateert van 2012 en geldt tien jaar. Daarna blijft het plan geldig, maar moet er wel een nieuw plan worden gemaakt. Conform de nieuwe Omgevingswet heet een volgend bestemmingsplan geen bestemmingsplan meer, maar omgevingsplan.
- V Is de projectontwikkelaar verplicht om er (inhoud/gebruik) iets van te maken?
- A Mw. Van den Hurk antwoordt, dat de gemeente in geval van achterstallig onderhoud de bevoegdheid heeft om een eigenaar aan te schrijven en deze te dwingen tot onderhoud. De gemeente kan echter niet dwingen tot een bepaald (meer of minder intensief) gebruik.
- V Bij de opsomming van onderwerpen met (grote) impact op de buurt tijdens planvorming wordt 'verkeer in Eerste Weteringdwarsstraat' gemist.

- A Genoemd onderwerp betreft de openbare ruimte. Naar aanleiding van deze opmerking is 'invloed van (gebruik van) het pand op de openbare ruimte' toegevoegd (zie eerder bij: Participatieproces planvorming).
Overigens: waar zich nu een garage bevindt, staat in het plan geen garage.
- V Wordt er een BLVC-plan gemaakt?
(BLVC staat voor: Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid, Communicatie)
- A Dhr. Bergmans zegt, dat dit inderdaad het geval is en dat over de inhoud wordt gesproken met de buurt. 'Communicatie' gaat onder andere over welke werkzaamheden wanneer plaatsvinden. De gemeente toetst het BLVC plan.

4. Nieuwe ontwikkelingen plan

Tijdens de informatiebijeenkomst op 31 mei jongstleden is een aantal zorg-/kritiekpunten geuit met betrekking tot de toenmalige versie van het plan: hoogte/breedte van de westelijke vleugel (te groot), gebruik van de binnentuin, teveel ingrepen/aanbouwen in/aan het monument, onderkeldering/waterhuishouding, parkeerkelder, horeca (categorie 4) en overlast tijdens bouw. Naar aanleiding hiervan hebben onderwerpen een plek gekregen in de verschillende fasen van het participatieproces en is het plan aangepast.

Aan de hand van foto's, tekeningen en artist impressions licht Christian Bouma de aangepaste plannen toe:

- schooltje wordt afgebroken en in min of meer dezelfde vorm/maat teruggebouwd;
- witte gebouwtje wordt afgebroken en iets groter dan huidige maat, maar veel bescheidener dan in oorspronkelijke plan teruggebouwd;
- er komt geen ondergrondse parkeergarage voor auto's;
- horeca wordt een bedrijfsrestaurant in plaats van openbare horeca categorie 4;
- functie: flexibel kantoorconcept in hogere segment, hoofdhuurder gaat huurcontract aan voor vijftien jaar, verhuurt op zijn beurt grootste deel aan huurders die een groter of kleiner kantoor structureel voor zichzelf huren, klein deel aan kortdurende huurders en biedt bovendien een aantal voorzieningen (zie verder);
- glazen gang langs binnentuin;
- óf dubbele kelder onder westvleugel (-1 gym, -2 fietsparkeren) óf enkele kelder onder westvleugel plus tuin onderkelderen en patio in midden ten behoeve van lichttoetreding kelder (waar zich dan onder andere vergaderruimte bevindt). Huidige bestemmingsplan staat onderkelderen tuinen en erven niet toe, hiertoe is besluit afwijking van bestemmingsplan door DB noodzakelijk.

Vraag/opmerking (V) en antwoord (A)

V Walenweeshuis krijgt uitsluitend kantoorfunctie, dus er komen geen winkels/hotel?

A Inderdaad.

V Blijft huidige monumentale keuken behouden?

A De ruimte wordt gerestaureerd.

V Omwonenden ervaren overlast van 's zomerse buitenborrels (ter afsluiting van de werkdag) van gebouw Spaces. Wordt voor Walenweeshuis reglement voor gebruik opgesteld, waarmee dergelijke overlast wordt voorkomen?

A Dhr. Bouma antwoordt, dat het gebouw gesloten is zodra de receptie (aanwezig van 07:00 - 21:00 uur) sluit. Nadere afspraken hierover dienen te worden gemaakt. Deze zullen aan de orde komen tijdens het verdere participatieproces.

V Heeft Monumentenzorg toestemming gegeven voor afbreken schooltje?

A Mw. Van den Hurk antwoordt, dat nog geen vergunningaanvraag is ingediend en dus ook nog geen advies is ingewonnen bij Monumenten en Archeologie.

V Waar bevindt zich de entree?

A Voorstel is hoofdentree op de Vijzelgracht, garagedeur Eerste Weteringdwarsstraat garagedeur wordt entree fietsenkelder, service-entree op de Prinsengracht.

V Wie gaat pand exploiteren?

A Momenteel vinden gesprekken plaats met kandidaat hoofdhuurder. Zodra huurcontract is ondertekend dan kan hoofdhuurder zich tijdens een buurtbijeenkomst presenteren indien deze dat wenst.

V Wat wil kantoorconcept 'in hogere segment' zeggen?

A Behalve dat het gebouw een chique uitstraling krijgt, wordt de huurders van 07:00 - 21:00 uur diverse faciliteiten geboden, zoals: receptie/ontvangst met koffie et cetera, sportfaciliteiten, aanbod ontbijt/lunch/avondeten. Vaste huurders kunnen hun eigen kantoor 24/7 gebruiken.

V Geldt afwijking bestemmingsplan ook voor bouwlaag -2?

A Ja.

V Wordt er nieuw gefundeerd?

A Dhr. Bouma antwoordt, dat de fundering in 2005 is vernieuwd, behalve onder het witte gebouwtje en de filmzaal. De nieuwbouw krijgt een nieuwe fundering.

V Wat zijn de consequenties voor de waterhuishouding?

A Mw. Kuitenbrouwer stelt voor een expertgroep Waterhuishouding in het leven te roepen, waarin ook een deskundige op dat gebied plaatsneemt. Gevraagd wordt wie namens de bewoners hierin wil plaatsnemen.

A Mw. Van den Hurk voegt toe, dat voorafgaand aan de werkzaamheden belendende panden door een onafhankelijk bureau worden opgenomen, zodat eventuele schade ten gevolge van de bouw kan worden vastgesteld.

V Wetering Verbetering beschikt niet over de financiële middelen om een waterhuishoudingdeskundige in te huren. Verzoek aan de gemeente om dit toch mogelijk te maken, aangezien bewoners alleen daadwerkelijk kunnen participeren als zij (onder andere) op dit punt door een expert ondersteund/geïnformeerd worden.

A Mw. Van den Hurk antwoordt, dat de gemeente met het vergunningenstelsel het algemeen belang dient. Benodigde technische gegevens worden door experts voor de gemeente, dat wil zeggen voor iedereen, doorgerekend.

A Diverse mogelijkheden voor ondersteuning door expert worden geopperd (bijvoorbeeld: CCG selecteert drie goede experts en gaat in zee met de expert die voorkeur van de buurt geniet, en/of: begroten stelpost voor vragen van buurt aan expert). Afgesproken wordt, dat de procesgroep bespreekt hoe tot een expert gekomen kan worden die vertrouwen van alle partijen geniet (bijvoorbeeld criteria formuleren).

V Een van de aanwezigen vindt oprichten van en vergaderen met een expertgroep zonde van de tijd. Waterhuishouding is niet onderhevig aan participatie, maar een kwestie van nauwkeurig berekenen. Verzoek de beste partij op dit gebied (genoemd wordt Fugro) om dit te doen.

V Aantal bewoners huurt van Eigen Haard. Er is een bewonerscommissie, maar communicatie met Eigen Haard verloopt niet altijd vlot.

A Dhr. Bouma antwoordt, dat ook Eigen Haard wordt geïnformeerd over de ontwikkelingen.

V Als ruimte tussen nieuwbouw en schooltje kleiner wordt, vrezen twee buurvrouwen dat zij (als enigen) veel licht zullen verliezen.

- A Afgesproken wordt, dat dhr. Bouma ter plekke komt toelichten hoe de toekomstige situatie voor deze bewoners eruit zou kunnen zien.
- V Naar aanleiding van onderkelderen voormalig schooltje: omwonenden pleiten voor behoud (begroeide) wand, totdat nieuwe wand is gerealiseerd. Dit in verband met geluidwerend effect en voorkomen van een van voor tot achter open binnenterrein.
- A Dhr. Bergmans antwoordt, dat wat terugkomt weliswaar nieuw is, maar met dezelfde vorm en uitstraling.
- V Is 'niet onderkelderen' overwogen?
- A Dhr. Bergmans legt uit, dat voor economische haalbaarheid van het project een bepaald aantal vierkante meters noodzakelijk is. Zonder kelder wordt dat volume niet gehaald.
- V Wordt met de energievoorziening rekening gehouden met de opgave die de stad op dat gebied heeft?
- A Dhr. Bergmans antwoordt, dat zeker sprake is van een duurzame ambitie (C-label) binnen wat mogelijk/toegestaan is bij monumenten. Zonnepanelen plaatsen is bij monumenten bijvoorbeeld geen optie. Wat wél mogelijk is, moet nog onderzocht worden.
- V Mw. Romme (Wetering Verbetering) zegt, dat beweging 02025 al betrokken is.
Ter info: 02025 wil door samenwerking tussen gemeente, inwoners, bedrijven, kennisinstellingen en belangenorganisaties de stad Amsterdam tot koploper maken van de energietransitie: geen CO2-uitstoot meer in 2025.
Wetering Verbetering zet werkgroep op, die in januari 2019 kijkt welke stappen mogelijk zijn ten behoeve van de energieopgave.
- V Wat zijn de garanties in geval van schade ten gevolge van de werkzaamheden?
- A Dhr. Bergmans legt uit, dat CCG verantwoordelijk is voor het ontwerp, de aannemer voor de uitvoering waarvoor deze een zogeheten CAR-verzekering heeft (CAR: Construction Allrisk).
- A Mw. Van den Hurk voegt toe, dat voorafgaand aan de werkzaamheden belendende panden door een onafhankelijk bureau worden opgenomen, zodat eventuele schade ten gevolge van de bouw kan worden vastgesteld.
- A Mw. Kuitenbrouwer zegt, dat het onderwerp 'garantie bij schade ten gevolge van de uitvoering' tijdens een van de volgende bijeenkomsten nog wat uitgebreider aan de orde zal komen.

5. Vergunningenproces

Het vergunningenproces bestaat uit een informeel (conceptaanvraag) en een formeel (aanvraag omgevingsvergunning) gedeelte:

- informeel deel: informele correspondentie (welke niet wordt gepubliceerd) tussen ontwikkelaar en gemeente ter voorbereiding op het formele traject. Tijdens het informele gedeelte wordt een conceptaanvraag aangeboden om belangrijke onderdelen van het bouwplan (monumentenzorg, bestemmingsplantoets et cetera) voor te leggen aan diverse adviesinstanties en aan het dagelijks bestuur.
Het informele gedeelte eindigt met een brief van het dagelijks bestuur aan de ontwikkelaar, waarin staat hoe het dagelijks bestuur aankijkt tegen de punten die in de conceptaanvraag zijn voorgelegd. Het betreft géén onomkeerbaar besluit, wel een reactie op basis van zorgvuldige afweging, hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend.
De presentatie tijdens deze bijeenkomst betreft de conceptaanvraag. Ook na een conceptaanvraag kunnen plannen nog aangepast worden;
Plannen zoals gepresenteerd zullen als conceptaanvraag medio januari worden ingediend door ontwikkelaar.

- formeel deel: formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend (wettelijke termijn is zes maanden). De aanvraag wordt getoetst aan geldende regelgeving en adviezen worden ingewonnen. Als de aanvraag voldoet dan wordt het ontwerpbesluit ter inzage gelegd en wie bezwaar heeft kan een zienswijze indienen. Tot slot volgt definitief besluit (omgevingsvergunning wordt afgegeven). Wie bezwaar heeft tegen dit definitieve besluit, kan een beroep indienen; voorwaarde is dat men in een eerder stadium een zienswijze heeft ingediend.

Vraag/opmerking (V) en antwoord (A)

V Leestip van een bewoner: onlangs verscheen 'Roofbouw op Oud-Zuid', auteur Rudolf Dekker.

6. Vervolg participatieproces

Vervolg participatie planvorming (fase 1):

- 14 januari 2019 informatiebijeenkomst voor hele buurt;
- op korte termijn bijeenkomst technische werkgroep met expert en afvaardiging buurt voor het stellen van vragen uit de buurt.

Vervolg participatie planvorming (fase 1), bouw (fase 2), gebruik (fase 3):

- voorstel volgt (procesgroep zal bespreken of behoefte is aan expertsessies over andere onderwerpen dan onderkeldering/waterhuishouding. Genoemd wordt al: ingrepen monument en hoogte/breedte westelijke vleugel.

7. Informatie

Actuele informatie is te vinden op:

www.weteringbuurt.nl (op deze website zal onder het tabblad projecten het project Walenweeshuis worden aangemaakt).

Via ww.overheid.nl kun je een gratis email-abonnement nemen waarmee je op de hoogte wordtgehouden van alle aanvragen voor omgevingsvergunningen in de buurt.

Martien Kuitenbrouwer bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit de bijeenkomst.